

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 12

Org.nr 769612-9209

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan 12 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan 12 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24/4 2018

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nejlikan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Camilla Maria Gidlund	Ledamot
Per Anders Hägerö	Ledamot
Bo Daniel Bloch Johansson	Ledamot
Karin Elisabeth Marie Karlsson	Ledamot
Anastasios Matsos	Ledamot

Pär Mattias Almqvist                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Feiff                                      Ordinarie Extern                                      Feiff Revision & Redovisning

#### Valberedning

Agneta Krasse  
Eddie Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Nejlikan *12	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

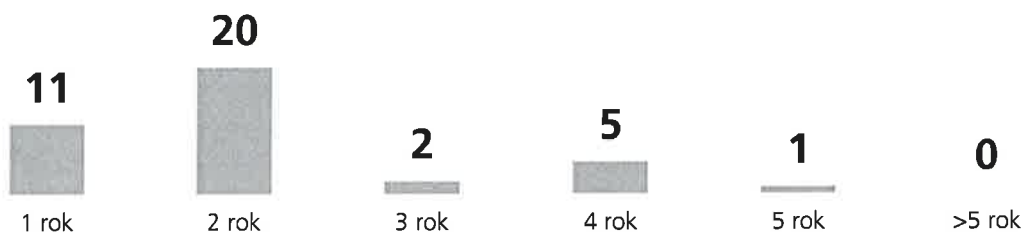
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 244 m<sup>2</sup>, varav 2 664 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 580 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotografer New Blood Agency AB	60 m <sup>2</sup>	2021
Frisör Sandra Mörk	54 m <sup>2</sup>	2021
Hudterapeut Reuterklöö Lillemor	54 m <sup>2</sup>	2021
Massage Amico/Thailandskaparadis	87 m <sup>2</sup>	2020
Anders Holmberg Arkitekter AB	50 m <sup>2</sup>	2020
Verkstad/Garage Spinzar HB	275 m <sup>2</sup>	2019

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Barnvagnsrum	2st TM + TT + TS samt kallmangel

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönstertätning	2015	Tätningslistor utbytta i alla medlemmars fönster
Elstigar + fiber	2014 - 2015	Fastighetens elstigar och servis byts ut och fiber dras.
Stamspolning	2013	Enligt plan
Nya hissmaskiner	2012	Nya hissmaskiner installerade i båda trappor.
Undercentral (Värme)	2012	Ny undercentral installerad.
Målning fönster	2008	Hela fastigheten
Ny fasad	2002	Hela fastigheten
Stambyte	1999 - 2000	
Nytt yttertak (plåt)	1976	Statusbesiktning Q3-2016, med gott resultat

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fastighetens samtliga originalfönster	2018	Ommålning (och renovering) av fönster
Byte av tätskikt på gården	2019	Renovering av innergård
Ommålning/upprustning av trapphus	2019-2020	
Ommålning av yttertak	2020	Enligt plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Takskottning	Takjour Entreprenad
Brandsäkerhet	Presto
Sophämtning	RenoNorden
Städning	Agoraion Städservice AB
TV/Tele/Internet	ComHem
Fiber (Internet 100/100MBit)	Bahnhof
Hisservice	Hissen AB

### Övrig information

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Styrelsen har sedan 2015 arbetat med egenkontroll kring fastighetens brandskydd. Vi har tagit hjälp av företaget Presto AB som även hjälper oss med årlig kontroll av fastighetens brandsläckare.

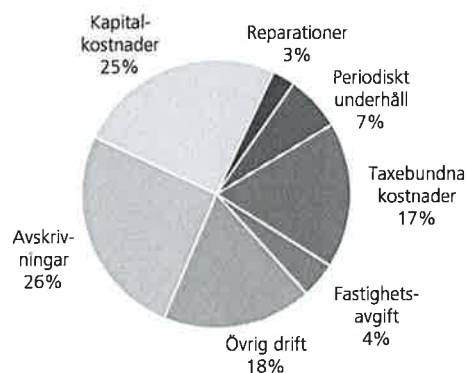
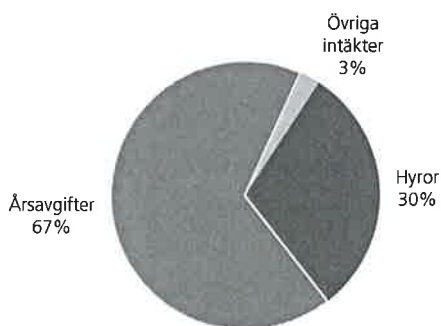
Mer om brandskydd kan man läsa på Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) webbplats [www.msb.se](http://www.msb.se) (Förebyggande, brandskydd).

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 840 020</b>	<b>7 890 349</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 825 948	2 789 728
Finansiella intäkter	143	488
Minskning kortfristiga fordringar	69 926	0
Balkongfond	8 063	3 987
Kapitaltillskott	0	-67 288
	<b>2 904 081</b>	<b>2 726 915</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 359 239	1 169 034
Finansiella kostnader	687 244	1 040 483
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 550	457 251
Ökning av kortfristiga fordringar	0	93 432
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	130 286	817 044
	<b>3 379 319</b>	<b>4 777 244</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 364 782</b>	<b>5 840 020</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-475 238</b>	<b>-2 050 329</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra hissar genomgick en teknisk upprustning där samtliga dörrkontakter byttes ut och grindarna justerades för säkrare gång.

I fastighetens båda trapphus genomförde vi en mindre uppfräschning. Gamla linoliuommattor togs bort och golvet slippades på bottenvåningen och vidare upp till våning 1. Detta ska ses som ett första steg i en rad steg för att höja helhetsintrycket i våra trapphus.

Under början av året genomförde vi en radonmätning som visade på förhöjda värden i de nedre delarna på Hagagatan 22. Det är naturligt markradon som tränger in genom grunden. Ett åtgärds paket togs fram i samarbete med Radea AB vilket resulterade i att en radonsug installerades i källaren för att leda bort ämnet. En ny mätning gjordes under hösten/vintern och halterna har kommit ner markant, men överstiger fortfarande gränsvärdet inom några få områden. Radea har åter kontaktats för vidare diskussion. Projektet fortlöper under 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	713	819	804
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 475	1 413	1 223	1 376
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 931	15 381	18 401	18 925
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	10	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	114	118	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	212	321	410	473
Soliditet (%)	69	68	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-118	-1 215	276
Nettoomsättning (tkr)	2 826	2 789	2 679	2 746

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 664 m<sup>2</sup> bostäder och 580 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	84 546 247	0	0	84 546 247
Upplåtelseavgifter	2 988 269	0	0	2 988 269
Kapitaltillskott	2 262 501	0	0	2 262 501
Fond för yttre underhåll	472 000	236 000	0	236 000
Balkongfond	12 051	8 063	0	3 987
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 281 068</b>	<b>244 063</b>	<b>0</b>	<b>90 037 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 564 116	-236 000	-117 793	-1 210 324
Årets resultat	68 206	68 206	117 793	-117 793
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 495 910</b>	<b>-167 794</b>	<b>0</b>	<b>-1 328 116</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 785 158</b>	<b>76 269</b>	<b>0</b>	<b>88 708 888</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 206
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 328 116
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 495 910</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

183 297
<b>-1 312 613</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 825 948	2 789 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	424
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 825 948</b>	<b>2 789 728</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 144 809	-963 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 554	-147 052
Personalkostnader	Not 6	-58 876	-58 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 402	-698 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 070 641</b>	<b>-1 867 525</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>755 307</b>	<b>922 202</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 244	-1 040 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 101</b>	<b>-1 039 995</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>68 206</b>	<b>-117 793</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>68 206</b>	<b>-117 793</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	123 617 147	124 328 549
Pågående byggnation	Not 9	96 500	93 950
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 713 647</b>	<b>124 422 499</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>123 713 647</b>	<b>124 422 499</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	999 528	543 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>999 528</b>	<b>543 293</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 388 764	5 390 164
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 388 764</b>	<b>5 390 164</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 388 292</b>	<b>5 933 456</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 101 939</b>	<b>130 355 955</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 534 516	87 534 516
Kapitaltillskott		2 262 501	2 262 501
Fond för yttre underhåll	Not 12	472 000	236 000
Balkongfond		12 051	3 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 281 068</b>	<b>90 037 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 564 116	-1 210 324
Årets resultat		68 206	-117 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 495 910</b>	<b>-1 328 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 785 158</b>	<b>88 708 888</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 576 000	39 776 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 576 000</b>	<b>39 776 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		70 618	64 487
Skatteskulder		34 119	125 580
Övriga skulder		125 000	125 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 044	355 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 740 781</b>	<b>1 871 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 101 939</b>	<b>130 355 955</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 900 471	1 900 471
Hyror lokaler	855 712	819 569
Bredbandsintäkter	69 732	69 285
Öresutjämning	33	-21
	<b>2 825 948</b>	<b>2 789 304</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	424
	<b>0</b>	<b>424</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 153	33 756
	Fastighetsskötsel beställning	4 279	13 179
	Snöröjning/sandning	5 476	14 307
	Städning entreprenad	37 500	28 623
	Städning enligt beställning	0	11 921
	Hissbesiktning	2 438	2 375
	Myndighetstillsyn	7 410	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 097
	Sophantering	3 156	0
	Gård	5 695	0
	Serviceavtal	46 261	45 076
	Förbrukningsmateriel	4 774	121
	Brandskydd	2 348	1 838
		<b>153 490</b>	<b>153 293</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	6 600
	Entré/trapphus	3 988	0
	Lås	1 353	30 679
	VVS	25 296	7 563
	Elinstallationer	1 581	0
	Bredband	0	17 109
	Hiss	36 276	5 932
	Tak	0	15 125
	Skador/klotter/skadegörelse	4 963	0
		<b>73 457</b>	<b>83 008</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	89 347	0
	Elinstallationer	93 950	0
		<b>183 297</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 830	28 332
	Värme	372 220	369 501
	Vatten	58 115	55 261
	Sophämtning/renhållning	25 219	24 728
	Grovsopor	2 499	5 801
		<b>485 883</b>	<b>483 623</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 296	33 299
	Kabel-TV	6 077	6 069
	Bredband	87 364	87 364
		<b>129 737</b>	<b>126 732</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 945</b>	<b>117 112</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 144 809</b>	<b>963 768</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	2 757	1 532
	Juridiska åtgärder	17 875	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	12 875
	Föreningskostnader	3 488	0
	Styrelseomkostnader	0	2 368
	Fritids- och trivselkostnader	50	0
	Förvaltningsarvode	82 276	80 050
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 063
	Administration	3 936	3 461
	Konsultarvode	24 232	39 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		<b>155 554</b>	<b>147 052</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 296
	Sociala kostnader	14 076	13 918
		<b>58 876</b>	<b>58 214</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	68 472	68 472
	Förbättringar	85 198	68 400
	Uppskrivning byggnad	557 732	557 732
	Inventarier	0	3 888
		<b>711 402</b>	<b>698 492</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 782 607	14 262 856
	Nyanskaffningar	0	2 519 751
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 782 607</b>	<b>16 782 607</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	109 050 521	109 050 521
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-557 732	-557 732
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 115 464	-557 732
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>107 377 325</b>	<b>107 935 057</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-389 115	-252 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-711 402	-694 604
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 100 517</b>	<b>-946 847</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>123 617 147</b>	<b>124 328 549</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 874 554	61 874 554
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 078 000	27 078 000
	Taxeringsvärde mark	51 488 000	51 488 000
		<b>78 566 000</b>	<b>78 566 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 800 000	71 800 000
	Lokaler	6 766 000	6 766 000
		<b>78 566 000</b>	<b>78 566 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	96 500	93 950
		<b>96 500</b>	<b>93 950</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 438	19 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 438</b>	<b>19 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 438	-15 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 888
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 438</b>	<b>-19 438</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	23 510	93 436
	Klientmedel hos SBC	976 018	449 857
		<b>999 528</b>	<b>543 293</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	236 000	364 835
	Reservering enligt stadgar	236 000	236 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-364 835
	<b>Vid årets slut</b>	<b>472 000</b>	<b>236 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,710 %	10 442 000	11 642 000	2019-12-28
	SEB	1,680 %	12 992 000	12 992 000	2019-10-28
	SEB	0,750 %	8 171 000	8 171 000	2018-11-28
	SEB	1,320 %	8 171 000	8 171 000	2021-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 776 000</b>	<b>40 976 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000	
			<b>38 576 000</b>	<b>39 776 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 776 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	43 376 000	43 376 000
	Eventualförpliktelser	Inga	

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	44 800	44 300
	Sociala avgifter	14 076	13 919
	Ränta	4 022	5 257
	Avgifter och hyror	248 146	292 237
		<b>311 044</b>	<b>355 713</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Årets stora projekt påbörjades under maj. Penselkompaniet AB har fått i uppdrag att renovera samt måla föreningens originalfönster (ej nya balkongdörrar, fönster i vindslägenheter). Beslut har tagits att byta till linoljebaserad färg för att bevara våra originalfönster och öka deras livslängd.

Vi har beslutat att se över föreningens stadgar så att de lever upp till de nya regler som träder i kraft under sommaren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 4 / 4 2018



Camilla Maria Gidlund  
*Ledamot*



Per Anders Hägerö  
*Ledamot*



Bo Daniel Bloch Johansson  
*Ledamot*



Karin Elisabeth Marie Karlsson  
*Ledamot*



Anastasios Matsos  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2018



Niklas Feiff  
*Extern revisor*